

论长租公寓行业的现状及发展趋势

李东旭¹ 杨宁宁²

(1. 青岛酒店管理职业技术学院 山东 青岛 266100;

2. 青岛国信建设投资有限公司 山东 青岛 266071)

[摘要]长租公寓在我国住房租赁市场的影响力日益增强,新的长租公寓品牌不断涌现,满足了很多租赁型用户的需求,但也存在着很多问题和风险。坚持公寓企业去金融化、集中化和创新经营,才能让住房租赁市场健康可持续增长。

[关键词]长租公寓;发展趋势

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.06.1487

一、长租公寓的行业现状

我国大中城市经济规模日益壮大,充满活力的城市经济发展催生了大量流动人口,租赁型住房成为了住房的重要分支,长租公寓就是其中的组成部分。长租公寓是房地产市场一个新兴的子行业,其主要商业模式是公寓企业将业主房屋长期租赁,进行统一装修改造,配齐家具家电,以单人间和双人间的形式出租给需要的人士。同时,也有部分企业,尤其是房地产企业和传统酒店业,将自有物业改造为适合租赁型顾客中长期居住的寓所。

国内长租公寓主要分为“集中式”和“分散式”两类。集中式主要以传统的商业地产运作模式,利用自持土地开发或楼宇整租改造方式进行运营;分散式主要从租赁中介业务延展而来,依靠整合居民小区户主的分散房源进行重新装修管理。

从租客情况分析,目前长租公寓房客以年轻白领租客为主,以家庭型租客为辅,另有少量为企业租赁,主要是为部分企业员工提供中高端宿舍。

长租公寓租期一般以月为单位,租赁期限不足一月的情况下,每天的租金将高出常规租金一倍左右。租户的房租一般是每月或每季度支付,随着信息技术的普及,租客可以很方便的在手机应用程序上按期支付房租和水电网费。

二、长租公寓行业存在的问题和风险

近年来,部分长租公寓企业为了开拓市场,提升知名度,不惜低价租进物业,再以高价租出,导致经营无法持续,最终企业暴雷。部分公寓企业股东和高管每有积极应对,却采取跑路等不负责任的方式,导致租客与长租公寓的租赁合同无法履行,同时公寓无力负担房东房租,甚至产生了一些社会问题。

有些公寓企业一次性收取租客半年甚至一年的房租,但每月向业主支付房租,导致短期内房源猛烈增加,看似经营红火,一旦出租率下降,空置房增加,将发生严重支付危机,无法按期向业主支付房租,房东采取法律手段,租客将面临无法继续入住的危险。

公寓行业的蓬勃发展也被许多金融企业所重视,有的金融企业主动与公寓企业接洽合作,以消费贷形式为租客提供房屋租赁贷款,以保证租客能一次性付得起半年甚至一年的房租,一旦公寓企业产生危机,租客无房可住时,却依然需要向金融公司支付贷款本息。

环保不达标是许多长租公寓企业面临的另一大问题,公寓企业往往会对对房屋进行了全面统一的装修,为节省成本,有些公寓企业采购的家具或者涂料质量较低,加之没有长时间通风去味,导致甲醛等有害气体超标,甚至导致租客入住后产生不良反应。当该类事件被媒体曝光后,不仅这些不诚信的公寓企业会受到很大冲击,整个公寓行业也将面临信任危机。

三、长租公寓企业应对策略

随着长租公寓市场进入平稳发展期,公寓企业要想快速扩张已经不现实。从战略上,首先要放慢扩张脚步,争取稳扎稳打,以稳妥为先。尤其是部分非热门城市,要充分考虑出租率保持在40%-70%的可能。

长租公寓企业应当突出品牌核心价值,并将品牌使命延伸到日常服务中。随着公寓企业数量增多,目前市场上已经有至少50个长租公寓品牌。对于潜在租客而言,公寓产品同质化较重、品牌辨识度不高。公寓企业应结合自己企业特点,打造独特产品和服务,突出自身特色。例如,可选的预约式早餐服务、洗衣服务,每周租客集体活动等,通过这些有价值的增值服务,增加用户粘性,在能在激烈竞争中占据一席之地。

长租公寓企业应积极开发并向租客推广实用型手机应用程序,需要简约易用,为入住的租客提供全方位的在线服务,包括各类费用缴纳、房屋报修、匿名投诉等功能。手机应用程序的使用可以让租客自助完成把大量相关事务,减少公寓企业常规员工数量,实现减员增效。

长租公寓产品应针对不同层次,有侧重于高品质高价格、面向高端客群的优质公寓,这类公寓设备齐全,包括烘干机、烤箱等。也有面向刚工作阶段或中低收入阶层的简约型青年公寓,这样可以满足不同客户群体需求。

四、长租公寓行业未来发展趋势

借鉴发达国家长租公寓行业发展的历程,结合我国国情和发展阶段,国内长租行业将会沿着智能化、多样化方向发展。

智能化的客房将会让住客体验更加便捷,同时,也体现在公寓企业与租客的便捷沟通,这节约了传统交流沟通的时间,也会进一步缓解公寓企业用工成本。公寓产品的多样化将会满足不同类型租客的需求,不同家庭阶段和不动收入阶层的租客都将能够获得合适的品牌。

参考文献

[1]丁一峰.长租公寓发展所面临问题及其解决对策[J].西部学刊. 2021, (10)

[2]王舒.长租公寓爆仓原因及对策分析[J].住宅与房地产. 2021, (14)

[3]王玉洁.旭辉瓴寓长租公寓样本解析[J].城市开发. 2021, (10)

作者简介:

李东旭,青岛酒店管理职业技术学院,研究方向为酒店及现代服务业管理。

杨宁宁,青岛国信建设投资有限公司,研究方向为房地产投资与经营。